

Na podlagi 124. in 129. člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US), 3.ea člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE) ter 16. člena Statuta Občine Žiri (Uradni list RS, št. 68/17 in 53/19) je Občinski svet Občine Žiri na \_\_\_\_ redni seji, dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **O D L O K**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za preselitev kmetije Šubic**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen (predmet odloka)**

- (1) S tem odlokom se ob upoštevanju Občinskega prostorskega načrta Občine Žiri (Uradni list RS, št. 1/11, 55/11 – popr. in 37/12 – popr., 40/13, 79/13 – popr., 11/16 in 61/23) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za preselitev kmetije Šubic (v nadaljevanju: OPPN) na kmetijsko zemljišče brez spremembe namenske rabe prostora.
- (2) Kmetijsko gospodarstvo z ID št. KMG-MID 100973123 je organizirano kot kmetija, nosilec kmetijske dejavnosti pa je prostovoljno pokojninsko in invalidsko zavarovan kot kmet v skladu z zakonom, ki ureja pokojninsko in invalidsko zavarovanje.
- (3) Ta odlok določa:
  - prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN,
  - območje OPPN,
  - vplive in povezave,
  - arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
  - načrt parcelacije,
  - pogoje glede gradnje in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
  - rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave, za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
  - etapnost izvedbe prostorske ureditve,
  - dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,
  - druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.
- (4) OPPN je izdelalo podjetje studioFormika, prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o., št. projekta 05/2023.

##### **2. člen (sestavni deli OPPN)**

- (1) Ta odlok vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.
- (2) Grafični del odloka obsega naslednje grafične načrte:
  - 01 Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta občine,
  - 02 Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem,
  - 03 Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji – vpetost v območje,
  - 04 Ureditvena situacija,
  - 05 Prikaz ureditve – potek omrežij in priključevane objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro,
  - 06 Prikaz ureditve za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
  - 07 Načrt parcelacije.
- (3) Spremljajoče gradivo OPPN:
  - poročilo o sodelovanju z javnostjo
  - podatki iz prikaza stanja prostora,
  - strokovne podlage,
  - usmeritve in mnenja,

- elaborat ekonomike,
- okoljske presoje,
- obrazložitev in utemeljitev,
- izjava odgovornega prostorskega načrtovalca,
- povzetek za javnost.

3. člen  
(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo stavb in objektov za potrebe kmetijskega gospodarstva ter stanovanjske hiše, ureditev utrjenih in zelenih površin ter pogoje za gradnjo prometne, energetske, komunalne ter druge gospodarske javne infrastrukture.

II. OBMOČJE OPPN

4. člen  
(ureditveno območje OPPN)

- (1) Območje OPPN leži na severovzhodnem obrobju naselja Žiri, v enoti urejanja prostora OK52 s podrobnejšo namensko rabo prostora K1 – najboljša kmetijska zemljišča.
- (2) Območje urejanja obsega del zemljiške parc. št. 942/20, k.o. 2022 – Žirovski Vrh, v površini 4.268,46 m<sup>2</sup>.
- (3) Meja območja OPPN je razvidna iz grafičnega načrta št. 02: Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem.

III. VPLIVI IN POVEZAVE

5. člen  
(vplivi in povezave s sosednjimi območji)

- (1) Območje OPPN leži na severovzhodnem obrobju naselja Žiri, na travnatem pobočju z zaledjem gozda. Travnato pobočje je pretežno jugozahodne orientacije. Območje obdajajo na zahodu stanovanjske površine, na severu in jugu kmetijske površine, na vzhodu pa gozd.
- (2) Območje OPPN je dostopno po javni poti 997151 – Opekarska-Zaleše.
- (3) Vplivi in povezave s sosednjimi območji so prikazani v grafičnem načrtu št. 03: Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji – vpetost v območje.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

6. člen  
(dopustne dejavnosti, gradnje in druga dela)

- (1) Na območju OPPN so dopustne dejavnosti:
  - bivanje s spremljajočimi dejavnostmi,
  - kmetijska proizvodnja.
- (2) Na območju OPPN so dopustne naslednje gradnje in druga dela:
  - gradnja novih objektov,
  - gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
  - rekonstrukcije in odstranitve,
  - vzdrževanje objektov in vzdrževalna dela v javno korist,
  - urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin.

7. člen  
(dopustni objekti)

- (1) V Območju OPPN so dopustni naslednji objekti, skladno s klasifikacijo CC-SI:
  - 11100 Enostanovanjske stavbe,
  - 12420 Garažne stavbe,
  - 1271 Nestanovanjske kmetijske stavbe

- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov: samo kapelice,
  - 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
  - 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,
  - 22231 Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija),
  - 2224 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja,
  - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine, bazen za kopanje,
  - 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev: le za gradnjo javne prometne in gospodarske infrastrukture.
- (2) V stanovanjskih stavbah je v obsegu do največ 50 % skupne neto tlorisne površine stavbe dopustno urediti del stavbe, skladno s klasifikacijo CC-SI:
- 12121 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
  - 12203 Druge poslovne stavbe,
  - 12301 Trgovske stavbe,
  - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
  - 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice,
  - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
  - 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo.

#### 8. člen (pomožni objekti)

Na območju OPPN je dovoljeno postaviti ali urediti naslednje pomožne objekte:

- pomožne stavbe za lastne potrebe: lopa, uta, nadstrešnica, drvarnica, pokrita letna kuhinja, savna, fitnes (stavbe do 35 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine),
- ograje z višino največ do 1,20 m,
- rezervoar za vodo, ki je v celoti vkopan (do 15 m<sup>3</sup>),
- garažne stavbe do 50 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine,
- oporni zid v primeru premeščanja višinske razlike med zemljišči, do višine 1,50 m ali oporni zid z ograjo do skupne višine 2,70 m;
- urbana oprema,
- kapelice.

#### 9. člen (zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

- (1) Tipologija zazidave v območju OPPN obsega zemljišče za gradnjo prostostojećih kmetijskih stavb in stanovanjske stavbe pravokotne oblike. Med stavbami so umeščeni dostopi in dovozi preko enotnega in povezanega dvorišča, ki predstavlja manipulativno prometno površino.
- (2) V grafičnem načrtu št. 04: Ureditvena situacija so določene dimenzije in lokacije stavb in objektov, ki predstavljajo obvezno izhodišče za njihovo umestitev.
- (3) Zunanje površine okrog stavb in objektov predstavljajo uvoz, urejeno parkirišče ter tlakovane in zelene površine. Na zunanjih površinah je dovoljena gradnja tudi pomožnih objektov.

#### 10. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

- (1) Pogoji za oblikovanje stavb v območju OPPN:
  - Stavbe morajo biti oblikovane skladno.
  - Obdelava fasad, odprtín na fasadah, balkonov, napuščev in zatrefov se prilagodi kakovostno oblikovanim obstoječim stanovanjskim objektom v okolici.
  - Fasade stavb morajo biti usklajene v barvah in materialih. Fasade morajo biti izvedene iz kakovostnih in trajnih materialov, lahko so delno lesene in/ali obložene s kamnom. Fasade so lahko horizontalno ali vertikalno členjene, odprtine naj bodo praviloma pokončne oblike.

- Dovoljene barve fasad: barve po RGB barvni lestvici v sestavi iz rdeče v razponu od 200 do 255, zelene v razponu od 200 do 255 in modre v razponu od 100 do 255, pri čemer v barvni sestavi odtenek modre ne sme presegati vrednosti rdeče ali zelene komponente.
  - Nasičene barve fasade so dopustne samo kot oblikovni poudarek in ne smejo presegati 20% površine posamezne fasade.
  - Dovoljene so manjše pravokotne členitve, ki ohranjajo vtis podolgovatega tlorisa.
  - Strehe stavb morajo biti pretežno dvokapnice z naklonom od 38° do 45° in slemenom, vzporednim z daljšo stranico ali ravne strehe. Dopustna je izvedba ravne strehe, vendar površina te strehe ne sme presegati 15% celotne površine strehe.
  - Izvedba strešnih oken in čopov je dopustna v skladu z lokalno tipologijo.
  - Dovoljenje so samo frčade, ki so krite s simetrično dvokapnico prečno na strešino v kateri so ali, ki so krite z enokapno streho v smeri naklona strešine v kateri so; skupna širina vseh frčad ne sme presegati tretjine dolžine strešine objekta v kateri so,
  - Barva kritine se uskladi z najbližjimi okoliškimi objekti oziroma prevladujočo kritino v okolici.
  - Za oblikovanje stanovanjskega dela kmetije veljajo enaki pogoji kot pri ostali stanovanjski gradnji, pri oblikovanju novih gospodarskih poslopij se upošteva tipologijo obstoječih kvalitetnih gospodarskih objektov in se jih po merskih razmerjih, vrsti, barvi, fasadni obdelavi in kritini prilagodi, ob upoštevanju prilagoditve novim tehničnim in funkcionalnim pogojem.
  - Na vseh objektih je dopustna namestitve sončnih kolektorjev ali sončnih celic. Namestitve ne sme presegati višine slemena strehe. Priporočena je vgradnja v ravnini strešine. V primeru namestitve na ravno streho se naklon kolektorjev ali sončnih celic prilagodi tehnologiji.
  - Ograje balkonov in teras morajo biti oblikovane enotno oziroma morajo biti oblikovno usklajene.
  - Klimatske naprave in tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrte. Elektro omarice, omarice plinskih ali telekomunikacijskih naprav in drugih tehničnih naprav je treba namestiti tako, da so javno dostopne. Praviloma naj ne bodo nameščene na uličnih fasadah objektov in naj ne ovirajo preglednosti prometnih površin.
- (2) Pogoji za oblikovanje enostavnih in nezahtevnih stavb:
- Enostavni in nezahtevni objekti morajo biti oblikovno usklajeni s stavbo, kateri pripadajo. Strehe so lahko dvokapnice enakega naklona in kritine kot osnovni objekt ali pa ravne strehe z naklonom do 10°.

#### 11. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:

- Ograje so lahko lesene ali žičnate. Žičnate ograje morajo biti obvezno ozelenjene. Dovoljene so žive meje. Za zasaditve naj se uporabijo avtohtone listopadne vrste rastlin. Zasaditev iglavcev ni dovoljena.
- Višinske razlike med zemljišči in posameznimi zunanjimi ureditvami naj bodo praviloma urejene s travnatimi brežinami.
- Material za oporne zidovi naj bo praviloma naravni kamen. V primeru izgradnje betonskega zidu, mora biti le-ta obvezno intenzivno ozelenjen.
- Žive meje, ograje in oporni zidovi ne smejo segati v polje preglednosti ceste.
- Površina vseh stavb skupaj na posameznem zemljišču, namenjenemu gradnji, lahko obsega največ 40 % površine zemljišča, namenjenega gradnji.
- Zelene površine morajo obsegati vsaj 20 % površine zemljišča, namenjenega gradnji.
- Ozelenitev parkirnih mest ne nadomešča zahtevanih zelenih površin, določenih v tem odloku.
- Zasaditev na zelenih površinah je treba izvesti z večinoma obstoječo vegetacijo oziroma funkcionalnimi drevesi ali soliterji. Izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve.
- Na zemljišču, namenjenemu gradnji, je treba za ureditev mirujočega prometa ob stavbah urediti parkirišča ob upoštevanju parkirnih normativov:

stavba	število parkirnih mest
enostanovanjska stavba	Zagotovi se najmanj 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto.

nestanovanjske stavbe	Zagotovi se najmanj 1,5 parkirnega mesta na 2 dodatno zaposlena v objektih namenjenim kmetijskih ali drugim dejavnostim.
-----------------------	--

- Parkirna mesta se lahko uredijo kjerkoli znotraj zemljišča, namenjenega gradnji.
- Nova dostopna cesta mora imeti urejeno ponikovanje odpadne padavinske vode v okviru pripadajočega zemljišča, namenjenega gradnji.
- Manipulacijske površine ob objektih morajo biti izvedene in urejene tako, da je omogočeno čelno vključevanje vozil na cesto. Uredijo se na podlagi pogojev in soglasja organa, pristojnega za promet, ali upravljavca ceste. Manipulacija vozil mora biti zagotovljena na zemljišču izven ceste.

## 12. člen (velikost in zmogljivost objektov)

- (1) Tlorisni gabariti – osnovne tlorisne dimenzije posamezne stavbe brez kapov, balkonov in nadstreškov:
  - čebelnjak: 5,00 m x 10,00 m;
  - stavba za skladiščenje pridelkov in kmetijske mehanizacije, stavba za rejo živali: 12,00 m x 7,00 m;
  - staja in krmišče za domače živali: 4,00 m x 4,00 m;
  - stanovanjska stavba: 9,00 m x 12,00 m;
- (2) Največja dopustna etažnost:
  - čebelnjak: klet + pritličje + mansarda ali podstrešje (K+P+M);
  - stavba za skladiščenje pridelkov in kmetijske mehanizacije, stavba za rejo živali: klet + pritličje + mansarda ali podstrešje (K+P+M);
  - staja in krmišče za domače živali: klet + pritličje + mansarda ali podstrešje (K+P+M);
  - stanovanjska stavba: klet + pritličje + nadstropje + mansarda ali podstrešje (K+P+N+M).
- (3) Število kletnih in mansardnih etaž ni omejeno. V kletni etaži se lahko uredijo zbiralnik za gnojnico, gnojevko, rezervoar za kapnico ali požarno vodo, shramba za mehanizacijo ali pridelke.
- (4) Svetla višina kolenčnega zidu v mansardi je največ 2,20 m.
- (5) Največja dopustna višina objekta ob upoštevanju ostalih omejitev v tem odloku ne presega 18,00 m.
- (6) Najvišja kota fasade na kapni strani objekta nad okoliškim terenom je največ 16,00 m.
- (7) Za vse tlorisne dimenzije posamezne stavbe so določena dopustna odstopanja +10 % in -15% ob upoštevanju predpisanih odmikov in zahtev za oblikovanje objektov, skladno z bistvenimi zahtevami.
- (8) Pomožni objekti lahko obsegajo pritličje (P). Največja dovoljena višina pomožnega objekta je 6,0 m.
- (9) Regulacijski elementi:
  - Osnovni gabariti objektov so razvidni iz grafičnih načrtov št. 04: Ureditvena situacija.
  - Vsi manj zahtevni objekti se morajo zgraditi skladno z načrtovanimi odmiki oziroma z gradbeno mejo, ki je določena z grafičnim načrtom št. 04: Ureditvena situacija.
  - V soglasju z lastnikom tujega zemljišča oziroma stanovanjskega objekta se nov objekt lahko gradi ali prizida tudi v manjšem odmiku, kot je določeno v tem členu.
  - Vsi pomožni objekti za lastne potrebe se zgradijo z minimalnim odmikom 1,00 m od roba sosednje parcele in 4,00 m od roba javne površine (javne ceste ali poti) oziroma manj s soglasjem Občine Žiri.
  - Za odmik od objekta se šteje najbolj izpostavljen del objekta.
  - Če lastnika sosednjih zemljišč pisno soglašata, se lahko ograje in podporni zidovi postavijo na mejo zemljiških parcel obeh lastnikov. Če se lastnika sosednjih zemljišč ne sporazumeta, morajo biti ograje in podporni zidovi od sosednjega zemljišča oddaljeni najmanj toliko, da se z gradnjo ne poseže na tuje zemljišče.

## V. NAČRT PARCELACIJE

### 13. člen (načrt parcelacije)

Načrt parcelacije z zakoličbenimi mejnimi točkami gradbenih mej posameznih stavb je prikazan na grafičnem načrtu št. 07: Načrt parcelacije.

## VI. POGOJI GLEDE GRADNJE IN PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

### 14. člen (pogoji za prometno urejanje)

- (1) Motorni promet:
  - Območje OPPN se prometno naveže na obstoječo javno pot Opekarska – Zaleže, ki poteka na zahodni strani območja.
  - Širina dostopne ceste je 2 x 2,50 m, zaključena z obojestranskimi robniki, z razširitvami v ovinkih.
  - Največji dopustni nagib nivelete je 12 %.
  - Pri načrtovanju cestnih priključkov je potrebno zagotavljati preglednost.
  - Novozgrajena cesta mora omogočati dostop in obračanje vozil za gradnjo, odvoz odpadkov in požarno varnost.
  - Potrebno je zagotoviti ustrezno odvodnjavanje padavinske odpadne vode z vozišča.
  - Ob vozišču je potrebno predvideti javno razsvetljavo.
- (2) Mirujoči promet:
  - Za stanovanjsko stavbo je predvidena ureditev parkirnih mest v sklopu pripadajočega zemljišča, namenjenega gradnji. Za opravljanje dopolnilnih dejavnosti morajo biti posebej zagotovljena dodatna parkirna mesta, skladno s parkirnimi normativi, določenimi v tem OPPN.
- (3) Kolesarski in peš promet:
  - Kolesarski in peš promet se lahko odvija po površinah za motorni promet.

### 15. člen (pogoji za komunalno in energetska urejanje)

- (1) Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture v območju OPPN:
  - Območje OPPN ni komunalno opremljeno. Opremiti ga je potrebno s priključki na vodovodno, elektroenergetsko in TK omrežje ter zagotoviti odvajanje in čiščenje odpadnih voda.
  - Komunalni, energetske in telekomunikacijske vodi morajo v večini potekati po trasi obstoječe lokalne ceste ali javne poti. V primeru, ko potek po površinah v javni rabi ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost.
  - Trase komunalnih, energetske in telekomunikacijskih vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih in grajenih struktur.
  - Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.
- (2) Vodovod:
  - Predvidena je navezava na vodovodno omrežje v naselju Žiri...
- (3) Kanalizacija:
  - Za potrebe odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih voda se predvidi priklop na kanalizacijsko omrežje.
  - Hlev, gnojišče za hlevski gnoj, rezervoar za gnojevko in gnojnico morajo biti zgrajeni vodotesno ter odporno na mehanske, toplotne in kemične vplive. Zmogljivost in tehnologija čiščenja hleva morata biti prilagojeni vrsti in številu živali.
  - Padavinske odpadne vode s streh se ponika preko peskolovov v ponikovalnice, z utrjenih površin pa preko lovilcev olj v ponikovalnice. Padavinsko odpadno vodo s strešin se lahko tudi zbira v rezervoar za namakanje obdelovalnih površin oziroma napajanje živine. Ponikovalnica mora biti ustrezno dimenzionirana in locirana na pripadajočem zemljišču, namenjenemu gradnji.
  - Padavinske odpadne vode iz asfaltnih površin, parkirišč, manipulativnih platojev in drugih odprtih površin morajo imeti urejen odtok vode brez posledic na sosednja zemljišča.
- (4) Ravnanje z odpadki:
  - Komunalne odpadke se zbira v skladu z občinskim področnim predpisom. Odlaganje odpadkov naj se uredi tako, da ne bo privabilo živali.
  - Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo v času gradnje, se ravna skladno z veljavno zakonodajo in predpisi.

## (5) Elektroenergetsko omrežje:

- Napajanje predvidenih stavb na obravnavanem ureditvenem območju se bo zagotovilo preko TP v območju urejanja in predvidenega nizkonapetostnega omrežja.
- Omrežje se gradi izključno v kabelski izvedbi. Zaščitni ukrep pred električnim udarom mora biti izveden s samodejnim odklopom napajanja.
- Priključne merilne omarice se namestijo na stalno dostopna mesta.
- Pri načrtovanju in gradnji objektov je potrebno upoštevati veljavne tipizacije distribucijskih podjetji, veljavne tehnične predpise in standarde, ter izdelati upravno, gradbeno in tehnično dokumentacijo.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE, ZA OBRAMBO IN VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

## 16. člen

(rešitve in ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine)

V območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine.

## 17. člen

(rešitve in ukrepi za varovanje okolja in naravnih virov)

## (1) Varstvo vode, tal in podtalnice:

- Na območju OPPN ni evidentiranih vodotokov, območje ne posega na vodovarstvena ali poplavna območja.
- Rodovitno prst z območja gradnje se deponira za rekultivacijo in sanacijo zemljišča po gradnji. Deponijo se uredi tako, da se ohranja rodovitnost in količina prsti ter tako, da je prst zaščitena pred onesnaženjem in erozijo.
- Obvezno je izvajanje ukrepov za preprečitev emisij snovi v tla in podtalnico, kot jih določajo veljavni zakonski in podzakonski akti s področja ravnanja z gradbenimi odpadki ter področja varovanja tal in podtalnice. Gradbenih materialov in gradbenih odpadkov ni dovoljeno raztresati oziroma razlivati.
- Vse padavinske vode z javnih cest morajo biti speljane in očiščene na način, kot to predvidevajo veljavni zakonski in podzakonski akti.
- V času gradnje je treba predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje vode, tal in podtalnice, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv, olj in maziv ali drugih nevarnih snovi.

## (2) Varstvo gozda in gozdnega prostora:

- Vsi posegi morajo biti izvedeni tako, da ne bo povzročena škoda na sosednjih gozdnih zemljiščih (na gozdnem robu, gozdnih tleh in gozdnih prometnicah).
- Investitor načrtovanih prostorskih ureditev mora zagotoviti, da se pogoji za gospodarjenje in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč z običajno kmetijsko in gozdarsko mehanizacijo ter z gozdarskimi kamioni, po izvedenih posegih ne bodo poslabšali.
- Vsa dela, povezana z zagotavljanjem gospodarjenja z gozdovi, naj potekajo s sodelovanjem Zavoda za gozdove Slovenije.
- Pri novih zasaditvah v sklopu urejanja območja OPPN oziroma pri morebitnih hortikulturnih ureditvah območja s saditvijo drevnin in zeli, je treba upoštevati omejitve vnosa rastlin, rastlinskih proizvodov in nadzorovanih predmetov, s katerimi se lahko prenašajo škodljivi organizmi, ki pomenijo nevarnost za zdravstveno varstvo rastlin. Z namenom preprečitve širjenja tujerodnih invazivnih rastlinskih vrst v gozdno okolje, teh ni dopustno uporabljati. Upoštevan naj bo izbor avtohtonih drevesnih in grmovnih vrst, ki so prilagojene rastiščnim razmeram, so nezahtevne glede rastiščnih pogojev in imajo obenem veliko življenjsko moč.
- Izvajalec del oziroma investitor mora prevzeti odgovornost in izvajati ukrepe za preprečevanje širjenja tujerodnih invazivnih vrst na sosednja gozdna zemljišča. Tujerodne invazivne vrste rastlin, ki bi se lahko pojavile na degradiranih površinah zaradi gradnje, je treba redno odstranjevati tako v času gradnje kot po izvedbi posega.
- Odlaganje morebitnih viškov odkopane zemljine, gradbenih odpadkov in gradbenega materiala v gozdu ni dovoljeno. Prav tako ni dovoljeno razprostiranje morebitnih viškov odkopane zemlje po gozdni površini ali obsipanje korenčnikov stoječega gozdnega drevja.

- V primeru potrebe po krčitvi gozdnega drevja je treba pridobiti s strani Zavoda za gozdove Slovenije ugotovitveno odločbo, v kateri se določi količino in strukturo dreves za posek. Le-to izda Zavod na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja.
  - Poseganje izven območja poselitve v območje gozdov ni dovoljeno.
- (3) Varstvo zraka:
- Načrtovane prostorske ureditve v območju OPPN ne bodo bistveno prispevale k emisijam škodljivih snovi v zrak.
  - Za ogrevanje se prednostno načrtuje priključevanje stanovanjske stavbe na OVE (toplotne črpalke ipd.)
  - V času gradnje je potrebno preprečevati nekontrolirano prašenje. Smiselno naj se uporabijo določila Uredbe o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč.
- (4) Varstvo pred hrupom:
- Območje OPPN je glede na opredelitev PNRP v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju, uvrščeno v IV. stopnjo varstva pred hrupom.
  - Obravnavana kmetija ne predstavlja pomembnejšega vira hrupa za okolico. V času uporabe načrtovanih ureditev bo vir hrupa sama dejavnost. Za morebitne toplotne črpalke, prezračevalne naprave in ostale naprave, ki povzročajo hrup, ki je lahko v nočnem času zelo moteč, naj se lokacija le teh izbere s posebno pozornostjo.
  - Na območju OPPN bo vir hrupa v času gradnje gradnja sama. V času gradnje naj se okoliške prebivalce pravočasno in natančno obvesti o časovnem poteku in izvajanju najbolj hrupnih gradbenih del, da se hrupu po možnosti lahko izognejo.
  - Gradnjo objektov in njihovo uporabo je potrebno izvesti tako, da uporabniki ne bodo izpostavljeni presežnim mejnim vrednostim kazalcev hrupa, predpisanih po veljavni zakonodaji.
- (5) Odpadki:
- Komunalne odpadke se zbira v skladu z občinskim področnim predpisom.
  - Z gradbenimi odpadki, ki nastajajo v času gradnje, se ravna skladno z veljavno zakonodajo in predpisi.
- (6) Svetlobno onesnaževanje:
- Pri načrtovanju zunanje razsvetljave se zaradi preprečevanja svetlobnega onesnaževanja načrtuje uporabo takih svetilk, ki omogočajo osvetljavo talnih površin in ne osvetljujejo neba in širše okolice. Uporabijo se žarnice s čim manjšim deležem ultravijolične svetlobe. Sistem osvetljevanja se načrtuje skladno z predpisi, ki določajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

#### 18. člen

(rešitve in ukrepi za ohranjanje narave)

Območje OPPN leži izven varovanih območij narave.

#### 19. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)

- (1) Območje OPPN leži izven območij poplavne nevarnosti.
- (2) Območje OPPN se nahaja na erozijskem območju z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi in plazljivem območju. Ukrepi za zmanjšanje vplivov prostorske ureditve na stabilnost tal ter potek erozijskih in plazljivih procesov na danem območju:
- ...
- (3) Upoštevati je potrebno cono potresne ogroženosti (VII. stopnja po MCS) in sicer projektni pospešek tal 0,275 (g). Tem lastnostim je potrebno prilagoditi tehnične rešitve gradnje oziroma prostorske ureditve.
- (4) Zasnova varstva pred požarom za obravnavano območje in pripadajoče posamezne objekte mora biti zasnovana na protipožarnih zahtevah za varnostne ukrepe, ki so predpisani s področno zakonodajo.
- (5) Pri projektiranju je treba upoštevati požarna tveganja glede na predvideno namembnost območja in posamezne dejavnosti in programe, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara



zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara na sosednja poselitvena območja. Skladno s predpisi je treba:

- upoštevati požarno ogroženost naravnega okolja,
  - zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje in načrtovati hidrantno omrežje s podzemnimi hidranti,
  - zagotoviti potrebne odmike od meje parcel in med objekti ali protipožarne ločitve,
  - zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru ter zagotoviti dostope, dovoze, poti in delovne površine za gasilsko intervencijo.
- (5) Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s hidranti.
- (6) Obvezno je izvajanje ukrepov za preprečitev emisij snovi v tla (predvsem pred raztresanjem oz. razlivanjem gradbenih materialov), ki jih določajo veljavni področni predpisi predvsem s področja ravnanja z gradbenimi odpadki in področja varovanja tal in podtalnice.

## VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

### 20. člen

(etapnost izvedbe prostorskih ureditev)

- (1) Gradnjo načrtovanih prostorskih ureditev lahko investitor izvaja v različnih časovnih etapah. Etape gradnje morajo predstavljati funkcionalno zaključene celote.
- (2) Pred izgradnjo stanovanjske stavbe je treba izvesti gradnjo cestne, komunalne, energetske in ostale infrastrukture v skladu z OPPN. Posamezna etapa se zaključi s predajo komunalne infrastrukture upravljavcu, v skladu z določili v Pogodbi o opremljanju, ki se jo sklene z investitorjem.

## IX. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

### 21. člen

(dopustna odstopanja)

- (1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih in oblikovalskih rešitev, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju tehnoloških, prometnih, geoloških, geomehanskih, hidroloških in drugih razmer ter na podlagi podrobnejših programskih in oblikovalskih izhodišč najdejo tehnične rešitve, ki so racionalnejše in primernejše s funkcionalnega, tehničnega, tehnološkega ali okoljevarstvenega vidika.
- (2) Odstopanja od tehničnih rešitev iz prvega odstavka tega člena morajo biti usklajena z veljavnimi predpisi, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN ali na sosednjih območjih, ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi.

## X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

### 22. člen

(drugi pogoji in obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Med izvajanjem posegov na območju OPPN je izvajalec dolžan zagotoviti nemoteno delovanje komunalne oskrbe in dostope do vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav ter jih takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani.
- (2) Investitor in izvajalec morata pri posegih na prometnicah zagotoviti varen promet oziroma zagotoviti, da med gradnjo prometna varnost ni slabša, in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju.
- (3) V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor.
- (4) Po zaključku del je investitor dolžan odstraniti vsečasne objekte, odvečni gradbeni in izkopani material pa mora odpeljati na ustrezno deponijo oziroma zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, plodno zemljo pa uporabiti za ponovno ureditev zelenih površin.

### 23. člen

(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)

- (1) OPPN velja do izvedbe predvidenih prostorskih ureditev.
- (2) Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so na celotnem območju dopustni naslednji posegi:
  - odstranitev naprav in objektov,
  - vzdrževanje objektov, manjše rekonstrukcije in rekonstrukcije,
  - gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN,
  - spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če je na zemljišču, namenjenemu gradnji zagotovljeno zadostno število parkirnih mest, skladno s parkirnimi normativi, določenimi v tem OPPN,
  - izvedba vrtine za geosondo.

## XI. KONČNE DOLOČBE

### 24. člen (zbirka prostorskih aktov)

V zbirki prostorskih aktov v prostorskem informacijskem sistemu je za OPPN dodeljena identifikacijska številka: ID 4388.

### 25. člen (hramba)

OPPN je izdelan v digitalni in analogni obliki. Hrani se na sedežu Občine Žiri in je dostopen javnosti skladno z zakonom.

### 26. člen (nadzor)

Nadzor nad zakonitostjo odloka izvaja pristojno ministrstvo, nadzor nad izvajanjem tega odloka pa opravlja pristojna inšpekcijska služba.

### 27. člen (uveljavitev)

Ta odlok začne veljati \_\_. dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:  
Datum:

ŽUPAN  
Občine Žiri  
Franc Kranjc